

УДК 347.453.3:347.122

Швидка Вікторія Георгіївна,

кандидат юридичних наук, асистент кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

Постановка проблеми. Приватний договір найму житла належить до консенсуальних договорів, його основною рисою є двосторонній зобов'язальний елемент. Таким чином, права та обов'язки сторін договору найму (оренди) житла є кореспондуючими та становлять умови, що визначають правовідносини користування житлом. Крім законодавчого припису, сторони договору мають право встановити й інші умови, що визначатимуть їхні права й обов'язки щодо предмета договору. У рамках глави 59 ЦК України законодавець чітко встановив низку прав та обов'язків як наймодавця, так і наймача договору, що розглядається.

Стан дослідження теми. Дослідженню прав та обов'язків сторін договору найму житла приділяли увагу такі науковці, як: М. К. Галянтич, Я. В. Гуляк, О. В. Дзера, А.І. Дрішлюк, Л.Г. Лічман, В. В. Луць, Є.О. Мічурін, О. С. Омельчук, О.А. Підпригора, Є.О. Харитонов та інші, однак більшість досліджень зазначених авторів були присвячені соціальному договору найму житла та здійснювалися на матеріалах житлового законодавства.

Метою даного дослідження являється аналіз прав та обов'язків сторін приватного договору найму житла, їх унормування у послідовні етапи, які складають систему прав та обов'язків сторін приватного договору найму житла.

Виклад основного матеріалу. У теорії заведено розрізняти права та обов'язки сторін договору на декілька видів: головні та звичайні; імперативні та диспозитивні; первісні та похідні. М.І. Брагінський та В. В. Вітрянський розділяють права та обов'язки сторін комерційного договору найму житла виходячи з того, що в комерційному договорі найму, як і в будь-якому консенсуальному договорі, можуть бути виділені два етапи у відносинах між сторонами. На першому етапі сторони пов'язані правами та обов'язками, що мають предметом передачу житлового приміщення наймачеві; на

другому – таким є нормальне користування приміщенням наймачем та забезпечення йому такого користування наймодавцем [1, с. 730].

Зазначене поетапне розділення прав та обов'язків сторін комерційного договору найму житла заслуговує на увагу, однак, на нашу думку, не є завершеним. Як відомо, юридичні факти в цивільному праві – це факти реального життя, з якими норми цивільного права пов'язують встановлення, зміну, припинення суб'єктивних прав та обов'язків. Так, Є.О. Харитонов у залежності від характеру наслідків виділяє такі юридичні факти: правовстановлюючі, правозмінюючі, правоприпиняючі [2, с. 85]. Таким чином, правовідносини користування житлом у рамках договору найму (оренди) житла формують, крім відносин по передачі предмета договору та його подальшого використання, також відносини, що призводять до припинення користування житлом, зокрема розірвання відповідного договору. З огляду на викладене, логічно було б доповнити позицію, що запропонували М.І. Брагінський і В.В. Вітрянський, правоприпиняючим елементом, або етапом. Тому пропонуємо розглядати систему прав та обов'язків сторін договору найму (оренди) житла, розподіливши її на три послідовні стадії: 1 – стадія правовстановлююча, яка охоплює укладення договору найму (оренди) житла та передачу предмета договору; 2 – стадія виконання договору найму (оренди) житла, чи правозмінююча стадія, на якій можуть здійснитися як зміни у правовідносинах сторін, а також поява нових додаткових прав та обов'язків; 3 – правоприпиняюча стадія, що поширюється на відносини щодо розірвання договору найму (оренди) житла, його припинення. Враховуючи різноманітність прав та обов'язків сторін за договором найму (оренди) житла, розглянемо систему прав та обов'язків за зазначеним принципом їх розподілу на три послідовні стадії.

На першій, правовстановлюючій стадії, яка охоплює укладення договору найму (оренди) житла та передачу предмета договору, виникають та встановлюються основні права та обов'язки сторін. Головні права та обов'язки сторін випливають безпосередньо з визначення договору найму (оренди) житла, яке міститься в ч. 1 ст. 810 ЦК України: обов'язок власника житла (наймодавця) передати іншій стороні (наймачеві) житло для проживання в ньому на певний строк; обов'язок наймача використовувати житло за його призначенням, тобто для проживання в ньому; обов'язок наймача своєчасно сплачувати плату за користування житлом [3, с. 331]. Наведені обов'язки наймача кореспондують з правом наймодавця на використання його власності відповідно до вимог закону та правом на отримання своєчасної винагороди за користування його майном, у даному випадку – житлом; а також обов'язок наймодавця кореспондує з правом наймача на отримання житла для проживання в ньому на певний строк. Частина 2 ст. 812 ЦК України покладає на наймодавця обов'язок надання житлового приміщення для користування наймачеві в придатному стані, яке дозволить останньому постійно проживати в житлі. Також серед основних обов'язків наймача на правовстановлюючій стадії є: 1) передбачений ст. 813 ЦК України обов'язок наймача-юридичної особи використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб; 2) передбачений ч. 1 ст. 816 ЦК України обов'язок наймача зазначити в договорі осіб, які будуть проживати разом з ним. Виконання наймачем цього обов'язку служить правовою підставою для проживання зазначених у договорі осіб у житлі та надає їм рівні з наймачем права та обов'язки щодо користування житлом.

Друга стадія виконання договору найму (оренди) житла, чи правозмінююча стадія, є найбільшою за кількістю прав та обов'язків, які мають сторони. Вона охоплює права та обов'язки, що виникають у процесі виконання сторонами умов договору найму (оренди) житла. При цьому під час виконання договору можуть з'явитися нові чи додаткові права та обов'язки, а колишні можуть зазнати трансформації.

Частина 3 ст. 812 ЦК України надає право наймачеві житла користуватися майном, яке обслуговує багатоквартирний житловий будинок, у якому це житло розташовано. До примірного переліку такого майна, тобто частин та елементів будинку, М. К. Галантич вважає належними: допоміжні приміщення будинку; технічне обладнання будинку; належні будинку будівлі і споруди та елементи благоустрою прибудинкової території; інші частини та елементи будинку, які призначені для користування всіма його мешканцями [4, с. 335-336].

Стаття 814 ЦК України відображає правозмінюючий характер правовідносин, що мають місце при виконанні договору найму (оренди) житла та встановлює, що в разі зміни власника житла, переданого в найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. У даному випадку зафіксований принцип – *Kauf bricht nicht Miete*, за якого договір найму має перевагу відносно договору купівлі-продажу. При цьому до нового наймодавця переходять права вимагати від наймача виконання обов'язків з використання житла за його функціональним призначенням, з внесення своєчасної плати за житло тощо.

Основні обов'язки наймача на другій, правозмінюючій стадії закріплені у ст. 815 ЦК України, відповідно до якої наймач зобов'язаний: 1) забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані; 2) не провадити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця; 3) вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму. Останнє зобов'язання диспозитивного характеру породжує обов'язок наймодавця оплачувати комунальні послуги, якщо договором такий обов'язок буде покладено на нього. Під забезпеченням збереження житла та підтриманням житла в належному стані слід розуміти виконання наймачем покладених на нього обов'язків щодо здійснення капітального або поточного ремонту, бережне ставлення до санітарно-технічного й іншого обладнання, до об'єктів благоустрою, додержання правил пожежної безпеки тощо [5, с. 96]. У Правилах користування приміщеннями житлових будинків, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2006 р. № 45, наведений перелік обов'язків наймача щодо збереження житла та підтримання його в належному стані. Так, наймач зобов'язаний використовувати приміщення житлового будинку за призначенням, забезпечувати збереження житлових і підсобних приміщень та технічного обладнання; дотримуватися вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг, пожежної і газової безпеки, санітарних норм і правил; проводити за власні кошти ремонт квартири згідно з договором найму (оренди) житла; не допускати виконання робіт та інших дій, що викликають псування приміщень, приладів та обладнання будинку, порушують умови проживання громадян; дотримуватися правил утримання тварин у домашніх умовах; не захарашувати сходові клітки, позаквартирні коридори, колясочні, ліфтові шахти, горища, підвали та інші допоміжні приміщення будинку, підтримувати чистоту і порядок в ньому. Правилами заборонено зберігання вибухонебезпечних чи екологічно шкідливих речовини і предметів у приміщеннях житло-

вих будинків, утримування на балконах і лоджіях тварин, зокрема птиць, бджіл тощо [6]. Частина 2 ст. 816 ЦК України закріплює обов'язок наймача нести відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним, а ч. 4 цієї статті надає право наймачеві та зазначеним особам визначати порядок користування житлом. До основних прав наймача, а також осіб, що постійно проживають разом з ним, слід віднести право на вселення інших осіб у житло (ст. 817 ЦК України), право на вселення тимчасових мешканців (ст. 818 ЦК України), право на передачу на певний строк частини або всього найнятого помешкання в користування піднаймачеві, тобто право наймача на укладення договору піднайму житла (ст. 823 ЦК України).

Наступним диспозитивним обов'язком наймодавця, так і наймача є правило про ремонт житла, переданого в найм, відносини щодо якого врегульовані ст. 819 ЦК України. Так, поточний ремонт житла, переданого в найм, зобов'язаний здійснювати наймач, якщо інше не встановлено договором. Капітальний ремонт житла, переданого в найм, зобов'язаний здійснювати наймодавець, якщо інше не встановлено договором. Таким чином, законодавцем визначені два види ремонту житла, переданого в найм: поточний та капітальний ремонт житла. Поточний ремонт полягає в усуненні окремих пошкоджень житлового будинку та приміщень, обладнання тощо, проведенні робіт із захисту конструктивних елементів благоустрою від передчасного зносу, а також щодо усунення в період експлуатації дрібних пошкоджень і несправностей, налагодження та регулювання інженерного обладнання. Поточний ремонт може бути «зовнішнім» і внутриквартирним [7, с. 204]. Є.О. Мічурін підкреслив, що в цивільному законодавстві не закріплено поняття капітального ремонту житла, тому дослідник вважає вдалим та таким, що відображує його юридичну природу, визначення капітального ремонту, що надала М. Н. Полянська, відповідно до якого капітальний ремонт – це оновлення істотних частин майна, яке вимагає настільки значущих витрат, що воно є доцільним лише при тривалому користуванні відремонтованим майном [8, с. 291]. Крім поточного та капітального ремонту, розподіл з проведення яких здійснюють сторони, ч. 2 ст. 815 ЦК України та ч. 3 ст. 819 ЦК України закріплюють право наймача за умови згоди наймодавця провадити: 1) перевлаштування житла; 2) реконструкцію житла; 3) переобладнання житлового будинку, в якому знаходиться житло, передане в найм, за якого істотно зміняться умови користування житлом.

Спільним обов'язком сторін договору найму (оренди) житла є зобов'язання не змінювати в

односторонньому порядку розмір плати за користування житлом, якщо інше не встановлено договором або законом. Є.О. Харитонов у коментарі до ЦК України зазначає, що до таких законів слід віднести ст.ст. 651, 652 та ст. 764 ЦК України [9, с. 566]. Одним з основних є закріплене ст. 824 ЦК України право наймача вимагати його заміну однією з повнолітніх осіб, що постійно проживають разом з ним. Таким чином, наймач має право змінити свій правовий статус у рамках договору найму (оренди) житла та самостійно не відповідати перед наймодавцем за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним, тобто не нести персональної відповідальності. Крім того, зазначена стаття надає право повнолітнім особам, що постійно проживали разом із наймачем, у разі його смерті або вибуття з житла за погодженням з наймодавцем стати наймачами або солідарними наймачами за договором найму житла, попередні умови якого при цьому залишаються чинними.

Останньою в системі прав та обов'язків сторін договору найму (оренди) житла є правоприпиняюча стадія, яка поширюється на правовідносини сторін щодо припинення даного договору, його розірвання. За загальним правилом договір може бути припинений у зв'язку з припиненням права власності власника на предмет договору. Стаття 346 ЦК України вказує на підстави припинення права власності, які є невичерпними. Таким чином, припинення договору найму (оренди) житла внаслідок припинення права власності наймодавця на житло можливо на таких підставах: відчуження власником свого майна; відмова власника від права власності; припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; знищення майна; припинення у зв'язку з викупом цього майна як пам'ятки культурної спадщини; примусове відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, по мотивах суспільної необхідності відповідно до закону; звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; реквізиція; конфіскація; у зв'язку із смертю фізичної особи та припиненням юридичної особи.

З огляду на викладене, перш за все треба звернутися до ст. 822 ЦК України, якою передбачені переважні права наймача в разі спливу строку договору найму житла. Так, відповідно до ч. 1 ст. 822 ЦК України, не пізніше ніж за три місяці до спливу строку договору найму житла наймодавець може запропонувати наймачеві укласти договір на таких самих або інших умовах чи попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк. Законодавець пропонує наймодавцеві

не пізніше ніж за 3 місяці до спливу строку договору: 1) укласти з наймачем новий договір на колишніх умовах; 2) укласти з наймачем новий договір на інших умовах; 3) попередити наймача про відмову від укладення договору на новий строк. Цей тримісячний строк закон установлює з метою захисту прав наймача у випадках, коли він відмовиться від укладення договору на нових умовах або коли наймодавець відмовляється від укладення договору на новий строк.

Широкий перелік прав і обов'язків сторін та інших учасників договору найму (оренди) житла, пов'язаний із припиненням договірних відносин найму житла, містить ст. 825 ЦК України, що регламентує підстави розірвання даного договору. Правами та обов'язками наймача, які призводять до розірвання договору найму (оренди) житла є наступні. Наймач житла має право в будь-який час за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, відмовитися від договору найму; наймач житла зобов'язаний за три місяці письмово попередити наймодавця про відмову від договору найму; наймач житла має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання в ньому.

Правами та обов'язками наймодавця, що випливають із змісту ст. 825 ЦК України, здійснення яких тягне розірвання договору, що розглядається, є такі: наймодавець має право в судовому порядку

вимагати розірвання договору найму житла в разі невнесення наймачем плати за житло за шість місяців та в разі руйнування або псування наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає, предмета договору; наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла в разі необхідності використання житла для проживання самого наймодавця та членів його сім'ї; наймодавець має право вимагати розірвання договору найму житла, якщо наймач або інші особи, за дії яких він відповідає, після попередження продовжують використовувати житло не за призначенням або порушують права та інтереси сусідів; наймодавець має право в разі звільнення наймачем помешкання без попереднього попередження вимагати від наймача плати за користування житлом за три місяці за умови доведення неможливості укладення договору найму житла з іншою особою на таких самих умовах.

Висновок. Слід констатувати, що чинне законодавство надало сторонам договору найму (оренди) житла достатньо широкий спектр прав та обов'язків, які покликані захищати їхні суб'єктивні цивільні права. Отже, систему прав та обов'язків сторін приватного договору найму житла, пропонуємо розподілити на три послідовні стадії: 1 – стадія правовстановлююча; 2 – стадія виконання договору найму (оренди) житла, чи правозмінююча стадія; 3 – правоприпиняюча стадія.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2000. – 800 с.
2. Харитонов Е. О. Гражданское право : Частное право. Цивилистика. Физические лица. Юридические лица. Вещное право. Обязательства. Виды договоров. Авторское право. Представительство : учеб. пособие / Е.О. Харитонов, Н. А. Саниахметова. – К. : А.С.К., 2001. – 832 с.
3. Зобов'язальне право України : підручник / за ред. Є.О. Харитонova, Н. Ю. Голубевої. – К. : Істина, 2011. – 848 с.
4. Житлове право України : навч. посіб. / М. К. Галянтич, Г.І. Коваленко. – К. : Юрінком Інтер, 2002. – 480 с.
5. Коньков Ю. М. Расторжение договора найма жилого помещения / Ю. М. Коньков. – М. : Юрид. лит., 1978. – 152 с.
6. Правила користування приміщеннями житлових будинків : Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2006 р. № 45. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/go/45-2006-p>
7. Саниахметова Н. А. Жилищное законодательство в вопросах и ответах / Н. А. Саниахметова, Е. О. Харитонов. – М. : Юрид. лит., 1991. – 320 с.
8. Мічурін Є. О. Правочини з житлом : наук.-практ. посіб. : [3-є вид., перероб. та доп.] / Є.О. Мічурін. – Х. : Юрsvіт, 2007. – 536 с.
9. Цивільний кодекс України : коментар / за ред. Є.О. Харитонova. – Х. : Одиссей, 2003. – 856 с.

Швидка Вікторія Георгіївна

ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

У статті досліджується система прав та обов'язків сторін договору найму (оренди) житла. Запропоновано розподілення системи прав та обов'язків сторін договору найму (оренди) житла на три послідовні стадії. З урахуванням змісту норм глави 59 ЦК України, специфіки та сутності договору найму (оренди) житла окремо аналізується кожна стадія системи прав та обов'язків сторін договору, з визначенням їх особливих властивостей.

Ключові слова: договір найму (оренди) житла, права та обов'язки сторін договору найму (оренди) житла, наймодавець, наймач, житло.

